

Prot. 183636/2018
del 06/08/2018

Direzione Regionale della Lombardia - Direzione Provinciale di Brescia - Ufficio Provinciale-Territorio
Via Marsala, 25 - 25122 Brescia tel. 0308354111 - dp.brescia_uptobrescia@agenziaentrate.it - www.agenziaentrate.it

oggetto

Relazione di stima di quattro unità immobiliari a destinazione commerciale appartenenti ad un edificio ubicato in Brescia di proprietà della Associazione Italiana della Croce Rossa ed oggetto di futura alienazione.

Brescia (BS) - Via Zara nn. 101-103-105-107

Catasto Fabbricati: sez. SNA fog. 26 mapp. 1297 subb. 3-4-5-6



committente

EsaCRI - Ente strumentale alla Croce Rossa Italiana

Via Toscana, 12 - 00187 Roma

Prot. 183636/2018

Relazione di stima di quattro unità immobiliari a destinazione commerciale appartenenti ad un edificio ubicato in Brescia di proprietà della Associazione Italiana della Croce Rossa ed oggetto di futura alienazione.

Via Zara nn. 101,103,105,107 – Brescia

INDICE

| | |
|--|----|
| PREMESSA | 2 |
| PARTE I – DESCRIZIONE GENERALE DEL BENE | 2 |
| 1.1. NOTIZIE DI CARATTERE GENERALE | 2 |
| 1.2. CARATTERISTICHE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE OGGETTO DI STIMA..... | 4 |
| 1.3. CARATTERISTICHE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI OGGETTO DI STIMA | 6 |
| 1.4. UTILIZZO ATTUALE | 12 |
| 1.5. IDENTIFICAZIONE CATASTALE | 12 |
| 1.6. CONSISTENZA | 13 |
| PARTE II – DESCRIZIONE TECNICO - LEGALE DEL BENE | 14 |
| 2.1. QUADRO NORMATIVO VIGENTE | 14 |
| 3.1. DESCRIZIONE URBANISTICA | 15 |
| 3.1.1. GENERALITÀ | 15 |
| 3.1.2. DESCRIZIONE URBANISTICA | 15 |
| 3.1.3. PRESCRIZIONI URBANISTICHE | 16 |
| 3.1.4. VINCOLI URBANISTICI..... | 17 |
| 3.1.5. CERTIFICAZIONI DI CONFORMITÀ | 17 |
| 3.2. SERVITÙ ED ALTRI DIRITTI REALI | 17 |
| PARTE III – PROCESSO DI VALUTAZIONE | 18 |
| 4.1. CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE | 18 |
| 4.2. INDIVIDUAZIONE DELLO SCOPO DELLA STIMA | 18 |
| 4.3. ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE..... | 18 |
| 4.3.1. ANALISI GENERALE DEL MERCATO | 19 |
| 4.3.2. ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO COMMERCIALE | 21 |
| 4.4. METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA: PROCEDIMENTO COMPARATIVO DI MERCATO | 22 |
| 4.4.1. ESPOSIZIONE DEL PROCEDIMENTO | 23 |
| 5. CONSIDERAZIONI ESTIMALI | 36 |
| 6. CONCLUSIONI..... | 40 |

PREMESSA

La presente relazione di stima è redatta a seguito dell'Accordo di Collaborazione prot. n. 183636 del 06 agosto 2018 sottoscritto tra l'Ente strumentale alla Croce Rossa Italiana (Esa-CRI) e questa Agenzia.

Tale Ente, costituito nel 2016 con l'obiettivo di concorrere allo sviluppo della nuova Associazione Croce Rossa Italiana (istituita, in attuazione del D.Lgs. n. 178/2012 e s.m.e.i., a seguito della trasformazione della "Croce Rossa Italiana", di personalità giuridica di diritto pubblico, in Associazione con personalità giuridica di diritto privato), si trova, dal 1 gennaio 2018, in liquidazione coatta amministrativa con l'esigenza pertanto di dover dismettere il proprio patrimonio immobiliare.

La presente perizia ha lo scopo di determinare, in particolare, il più probabile valore di mercato di quattro unità immobiliari a destinazione commerciale ubicate nel Comune di Brescia ai civici 101,103,105 e 107 di via Zara, catastalmente identificate alla sezione SNA foglio 26 particella 1297 subalterni 3,4,5 e 6 all'attualità, affinché si possa attuare la procedura amministrativa per l'alienazione.

In conformità a quanto specificato nel Manuale Operativo delle Stime Immobiliari, contenente le "nozioni fondamentali della disciplina estimativa declinate dal punto di vista operativo e secondo gli standard internazionali di valutazione (*IVS - International Valuation Standard*)" redatto dall'ex Agenzia del Territorio (ora Agenzia delle Entrate), esaminate le informazioni presenti nella banca dati catastale, la documentazione fornita dal committente e quella acquisita mediante l'utilizzo delle immagini satellitari, previo opportuno sopralluogo esperito in data 28 settembre 2018 (congiuntamente a rappresentanti della proprietà dell'immobile) per verificare le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile e raccogliere gli aspetti economico-estimativi, si procede alla descrizione e valutazione di quanto richiesto.

PARTE I – DESCRIZIONE GENERALE DEL BENE

1.1. NOTIZIE DI CARATTERE GENERALE

Il Comune di Brescia è un importante nodo socio economico nazionale e la città è ricca di storia e di monumenti, con rilevanti realtà industriali che la fanno apprezzare e conoscere nel mondo.

La città, che conta circa 200.000 abitanti ed ha un'altitudine media di 149 m s.l.m., sorge nell'alta Pianura Padana allo sbocco della Val Trompia, ai piedi del

Monte Maddalena e del Colle Cidneo, ed ha un territorio, delimitato a nord dalle Prealpi Bresciane, ad est dalle Prealpi Gardesane e a ovest dai territori della Franciacorta, prevalentemente pianeggiante; tuttavia tutto il versante sud del Monte Maddalena (compresa la cima) ricade nel territorio comunale, così che il comune di Brescia risulta avere un'escursione altimetrica di 770 metri.



Macro-localizzazione della zona mediante carta stradale

L'economia provinciale e cittadina si divide tra industria, commercio, artigianato, servizi, agricoltura (per il territorio provinciale) e turismo. Come in gran parte del nord Italia, il tessuto economico bresciano è costituito soprattutto da piccole-medie imprese, con la presenza di grandi industrie, che vanno dal settore alimentare a quello metalmeccanico.

La città è suddivisa in trenta quartieri ed in cinque circoscrizioni: Centro, Nord, Sud, Est e Ovest. Il quartiere nel quale sono ubicate le unità immobiliari oggetto di stima è quello di Brescia Sud, quartiere denominato "Don Bosco" ed abitato da circa 7.500 abitanti ed a destinazione prettamente residenziale e commerciale.

Per ciò che concerne la viabilità, la strada di accesso all'immobile è una strada che collega due snodi particolarmente trafficati (via Corsica e via Dalmazia) ed è anch'essa caratterizzata da un discreto traffico veicolare.



Localizzazione della zona nella quale sono ubicati gli immobili mediante carta stradale

La zona è di scarsa appetibilità sul mercato immobiliare commerciale in quanto zona che, seppur ben servita da mezzi pubblici, ha subito, negli ultimi anni, un rapido processo di degrado che, favorito dalla crisi del commercio, ha causato la progressiva chiusura delle attività commerciali ed una seria difficoltà di stipula di nuovi contratti di locazione delle unità immobiliari rimaste sfitte.

1.2. CARATTERISTICHE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE OGGETTO DI STIMA

Le unità immobiliari a destinazione commerciale oggetto di stima sono disposte al piano terra di un fabbricato a prevalente destinazione residenziale denominato "Condominio Piemonte" ubicato in via Zara angolo via Piemonte ed edificato negli anni '60.

Tale edificio si sviluppa su cinque piani fuori terra, tra loro collegati da quattro vani scala dei quali solo uno dotato di ascensore, ed un piano seminterrato: al piano terra sono presenti cinque unità immobiliari a destinazione residenziale, nove a destinazione commerciale ed una a destinazione terziaria; nei restanti piani fuori terra sono dislocate altre trentasette unità a destinazione residenziale ed al piano seminterrato sono collocati i locali ad uso cantina, il locale caldaia e le autorimesse. L'immobile versa in normale stato manutentivo.



Vista da via Zara dell'edificio - Sez. SNA Fg 26 mn 1297



Vista dal cortile interno dell'edificio - Sez. SNA Fg 26 mn 1297

1.3. CARATTERISTICHE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI OGGETTO DI STIMA

I beni in perizia sono quattro unità immobiliari a destinazione commerciale poste al piano terra dell'edificio civile precedentemente descritto. Hanno accessi diretti dal porticato presente al piano terra e posto sul lato settentrionale (quello prospiciente su via Zara) del fabbricato.

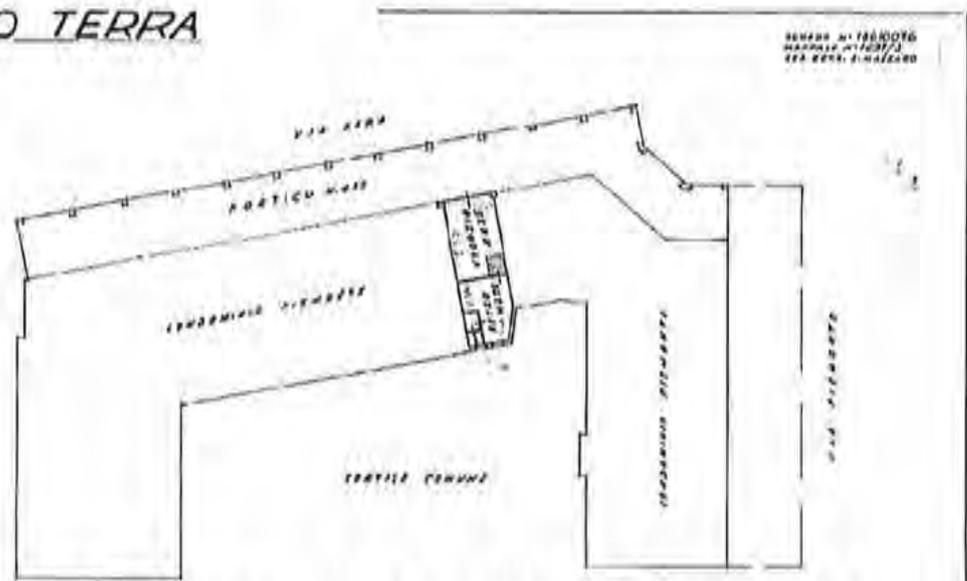
Tutt'e quattro le unità immobiliari commerciali sono disposte su due piani: il piano terra costituito dall'ambiente principale e caratterizzato da un'altezza interna pari a 4,95 metri, ed un piano rialzato, al quale si accede mediante scala interna costituita da cinque gradini, comprendente un retro-negozio ed un servizio igienico, entrambi finestrati e dotati di affaccio sul cortile interno del fabbricato (posto sul lato meridionale dell'edificio dove son situate le autorimesse).

Le unità immobiliari sono dotate ciascuna di una superficie vetrata avente sviluppo lineare di circa 3,80 metri e di impianto elettrico, di impianto di riscaldamento centralizzato ed impianto idro-sanitario (privo di produzione di acqua calda).

Sez. SNA Foglio 26 Mappale 1297 sub.3

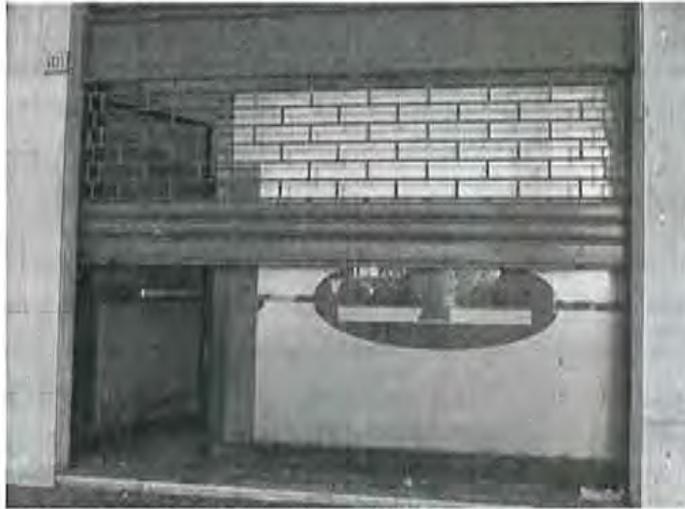
Trattasi di unità immobiliare avente accesso indipendente dal civico 101 di via Zara.

PIANO TERRA



Estratto planimetria catastale - Sez. SNA Fg 26 mn 1297 sub.3

L'unità immobiliare, dotata di serranda a chiusura manuale, versa in uno stato manutentivo scadente.



Ingresso/vetrina ed ambiente principale - Sez. SNA Fg 26 mn 1297 sub.3



Scala interna e retro-negozio - Sez. SNA Fg 26 mn 1297 sub.3

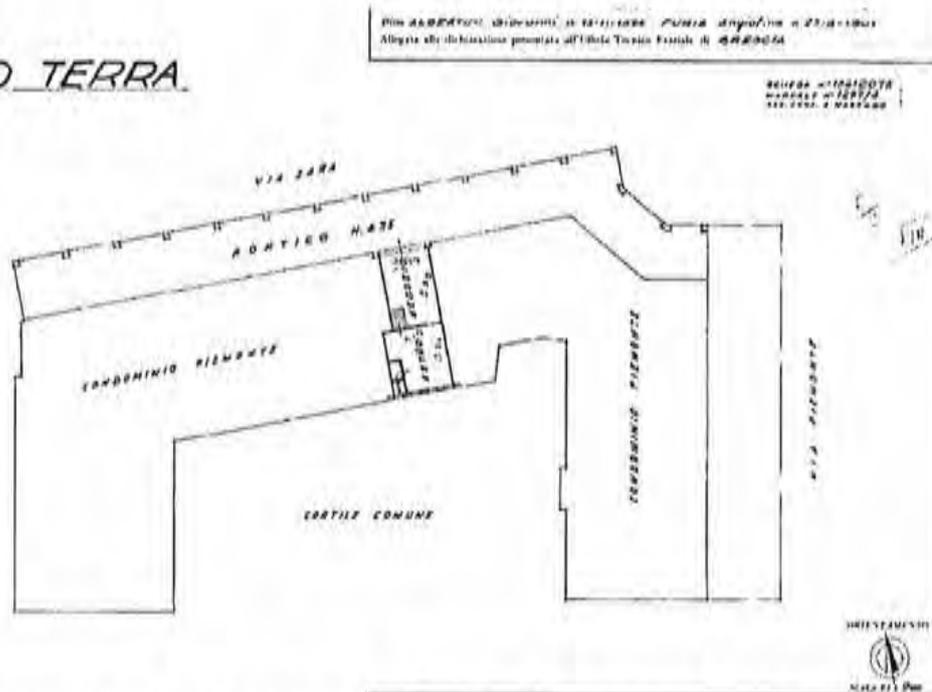


Anti-wc e locale wc dell'unità immobiliare - Sez. SNA Fg 26 mn 1297 sub.3

Sez. SNA Foglio 26 Mappale 1297 sub.4

Trattasi di unità immobiliare avente accesso indipendente dal civico 103 di via Zara.

PIANO TERRA



Estratto planimetria catastale - Sez. SNA Fg 26 mn 1297 sub.4

L'unità immobiliare, dotata di serranda a chiusura manuale, pavimenti in marmette di graniglia di marmo nell'ambiente principale e rivestiti in moquette nel retro-negozio, versa in uno stato manutentivo scadente.



Ingresso/vetrina ed ambiente principale - Sez. SNA Fg 26 mn 1297 sub.4



Scala interna e retro-negozio - Sez. SNA Fg 26 mn 1297 sub.4



Anti-wc e locale wc dell'unità immobiliare - Sez. SNA Fg 26 mn 1297 sub.4

Sez. SNA Foglio 26 Mappale 1297 subb.5-6

Trattasi di unità immobiliari aventi accessi indipendenti dai civici 105 e 107 di via Zara. Le due unità, catastalmente separate, sono nella realtà comunicanti mediante abbattimento parziale del muro di separazione tra i rispettivi ambienti principali e del muro di separazione tra gli attigui retro-negozi generando pertanto un uso condiviso dei locali. Le disposizioni interne dei locali sono rimaste quelle originarie con la presenza delle rispettive porte d'ingresso, dei servizi igienici e delle scale interne di accesso ai due retro-negozi.

Il cespite è caratterizzato da pavimenti in marmette di graniglia di marmo e da serrande ad azionamento automatico.



Ingresso/vetrine - Sez. SNA Fg 26 mn 1297 subb.5-6



*Ambienti principali uniti mediante abbattimento muro divisorio delle due u.i.u.
Sez. SNA Fg 26 mn 1297 subb.5-6*



Scale interne e retro-negozi uniti mediante abbattimento muro divisorio delle due u.i.u. - Sez. SNA Fg 26 mn 1297 subb.5-6



Anti-wc e locali wc dell'unità immobiliare - Sez. SNA Fg 26 mn 1297 subb.5-6

Si chiarisce che, pur essendo stata rilevata, in sede di sopralluogo, la presenza delle due aperture nel muro divisorio tra le due unità immobiliari in esame generanti un uso condiviso di tutti gli ambienti, ai fini estimali, le suddette unità saranno valutate singolarmente (inoltre la committenza ha dichiarato di non possedere alcuna documentazione certificante la presentazione presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Brescia di pratiche edilizie che ne attestino la fusione). Pertanto, si assume tale presupposto poiché entrambe le unità immobiliari nello stato di fatto hanno conservato un'autonomia funzionale e reddituale coerente con la situazione agli atti catastali di quest'Ufficio.

1.4.UTILIZZO ATTUALE

Le unità immobiliari catastalmente individuate ai subalterni 3 e 4 del mappale 1297 del foglio 26 sezione urbana SNA del Comune di Brescia risultano all'attualità liberi da contratti di locazione ed inutilizzate.

L'unità immobiliare costituita dai subalterni 5 e 6 del mappale 1297 del foglio 26 sezione urbana SNA del Comune di Brescia è invece locata a seguito di stipula di "contratto di locazione in deroga alla legge 392 del 27/07/1978" registrato al n.1254 del 19/02/2007 Serie 3 avente durata 6+6 anni e stipulato tra la Croce Rossa Italiana Comitato Provinciale di Brescia (C.F. 01906810583) e l'associazione ASCAB di Brescia (CF.80016730170).

Tale contratto, in base al quale il canone fissato è di 6.000 €/anno, si rinnoverà tacitamente, alla data di naturale scadenza (febbraio 2019), per ulteriori 6 anni non avendo, da quanto emerso dalle interlocutorie con la committenza, né il locatore, né il locatario inviato comunicazione di disdetta alla controparte.

1.5.IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Attualmente le unità immobiliari oggetto di stima sono catastalmente identificate come segue:

Comune di Brescia

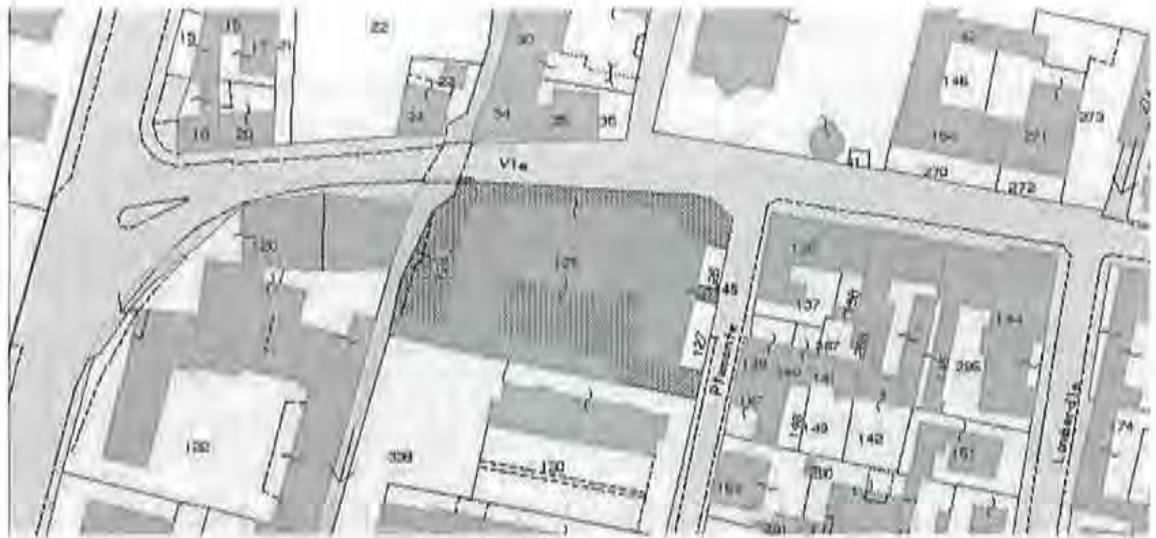
Ditta: ASSOCIAZIONE ITALIANA DELLA CROCE ROSSA con sede in Roma
C.F. 01906810583 proprietà per 1/1

Catasto Fabbricati

| Sezione Urbana | Fog. | Part. | Sub. | Zona Cens. | Cat. | Cl. | Consistenza | Rendita € | Indirizzo |
|----------------|------|-------|------|------------|------|-----|-------------------|-----------|------------------------|
| SNA | 26 | 1297 | 3 | 2 | C/1 | 8 | 34 m ² | 906,07 | Via Zara, 37B piano: T |
| SNA | 26 | 1297 | 4 | 2 | C/1 | 8 | 36 m ² | 959,37 | Via Zara, 37C piano: T |
| SNA | 26 | 1297 | 5 | 2 | C/1 | 8 | 35 m ² | 932,72 | Via Zara, 37G piano: T |
| SNA | 26 | 1297 | 6 | 2 | C/1 | 8 | 35 m ² | 932,72 | Via Zara, 37E piano: T |

Coerenze

Nella mappa del Catasto Terreni vigente, l'immobile al quale appartengono le unità immobiliari appartengono confina a nord con la sede stradale di via Zara, ad est con la sede stradale di via Piemonte, a sud con i mappali 130 e 339 ed ad ovest con il fiume Grande.



Estratto mappa

1.6. CONSISTENZA

La consistenza delle unità immobiliari è stata desunta partendo dalla planimetria presente nella banca dati catastale verificata in sede di sopralluogo.

In particolare, la consistenza commerciale viene determinata facendo riferimento al "Manuale Operativo delle Stime Immobiliari" redatto dalla Direzione Centrale Osservatorio del Mercato Immobiliare e Servizi Estimativi dell' ex-Agenzia del Territorio (ora Agenzia delle Entrate) e alle "Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria - Allegato C al D.P.R. 23 marzo 1998, n° 138".

Si ritiene congruo assumere quale consistenza effettiva, per le unità immobiliari oggetto della presente valutazione, quella riferibile alle unità del gruppo T contemplate in tale D.P.R. e precisamente quella stabilita per la categoria T/1 - Negozi e locali assimilabili.

Si utilizzano pertanto i seguenti criteri generali:

- I muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm;
- la superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo delle superficie catastale;
- la superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura

pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati;

- la superficie catastale, determinata secondo i criteri esposti di seguito, viene arrotondata al metro quadro.

La superficie delle unità immobiliari a destinazione commerciale è calcolata considerando la sommatoria:

- a) della superficie dei locali aventi funzione principale nella specifica categoria e dei locali accessori a servizio diretto di quelli principali;
- b) della superficie dei locali accessori a servizio indiretto dei locali principali computata nella misura:
 - del 50 per cento, se comunicanti con i locali di cui alla precedente lettera a);
 - del 25 per cento se non comunicanti;
- c) della superficie dei balconi, terrazze e simili computata nella misura del 10 per cento;
- d) della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare computata nella misura del 10 per cento, ovvero, per le unità immobiliari di categoria T/1, nella misura del 20 per cento.

Sulla base di quanto sopra esposto, si rileva il seguente quadro delle consistenze:

| Destinazione locali | Superficie Catastale (D.P.R. 23 marzo 1998, n° 138) |
|---------------------------------|--|
| Sez. SNA Fg. 26 Mn. 1297 sub. 3 | 37 m ² |
| Sez. SNA Fg. 26 Mn. 1297 sub. 4 | 39 m ² |
| Sez. SNA Fg. 26 Mn. 1297 sub. 5 | 39 m ² |
| Sez. SNA Fg. 26 Mn. 1297 sub. 6 | 37 m ² |

PARTE II – DESCRIZIONE TECNICO - LEGALE DEL BENE

2.1. QUADRO NORMATIVO VIGENTE

Il contesto normativo in cui è situato l'immobile presenta le specificità relative alle norme urbanistiche cui è assoggettato e di cui si fa menzione nel paragrafo successivo (§ 2.3.).

3.1. DESCRIZIONE URBANISTICA

3.1.1. GENERALITÀ

Attualmente nel Comune di Brescia vige la Terza variante al PGT – Variante particolare al Piano delle Regole e alle NTA, redatta ai sensi dell'art 13 della L.R 12/05 e s.m.i., approvata in data 16 aprile 2018 con deliberazione di Consiglio Comunale n. 35 e divenuta vigente in data 13 giugno 2018, a seguito di pubblicazione sul BURL n° 24 - Serie avvisi e concorsi dell'avviso di deposito del PGT.

3.1.2. DESCRIZIONE URBANISTICA

Secondo la normativa citata al precedente paragrafo, l'immobile al quale appartengono le unità immobiliari oggetto di stima ricade in quel che urbanisticamente è identificato come **"Ambito del tessuto urbano consolidato - Tessuto di recente formazione"**, comprendente le zone della città sviluppatesi a partire dal secondo dopoguerra fino alla fine del XX secolo.



Ambito del tessuto urbano consolidato


 Tessuto a prevalente destinazione residenziale (NTA art.81)

Indici e parametri urbanistici


 IUF: 0,60 mq/mq Rc: 50% di Sf SPer: 35% di Sf

Estratto della tavola V-PR02 del P.G.T. e della relativa legenda

In particolare il fabbricato risulta essere nella zona urbanistica denominata "**R - Tessuto a prevalente destinazione residenziale**", per la quale si applicano le prescrizioni e gli indici previsti dall'art. 81 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole.

3.1.3.PRESCRIZIONI URBANISTICHE

Nei **tessuti di recente formazione** "sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, ristrutturazione edilizia; sono altresì ammessi interventi di demolizione/ricostruzione oppure nuova costruzione, ampliamento, nel rispetto dei parametri previsti.

Le nuove costruzioni e gli ampliamenti ove ammessi devono rispettare i parametri (indice fondiario, Rapporto di Copertura, Percentuale Superficie permeabile, altezza massima) indicati nella tavola V-PR02 e/o nelle presenti Norme; Il recupero del sottotetto con variazione di sagoma ai sensi della l.r. 12/2005, ove ammesso, dovrà rispettare l'altezza massima indicata nella tavola V-PR02 e/o dalle presenti norme." [...]

Nel caso specifico, l'immobile oggetto della presente valutazione è ubicato in una zona caratterizzata dei seguenti indici:

- Indice di utilizzazione fondiaria: 0,60 m²/m²;
- Rapporto di copertura: 50 % della Superficie fondiaria;
- Percentuale superficie permeabile: 35% della Superficie fondiaria.

"Per le costruzioni esistenti non individuate nella tavola V-PR02 quali edifici isolati di valore storico-architettonico, che eccedono l'indice fondiario, sono altresì consentiti interventi di demolizione e ricostruzione, anche parziale, senza aumento della slp, con modifica della sagoma preesistente, fermo restando che la slp interrata e/o seminterrata potrà essere ricostruita solo per utilizzazioni egualmente interrate e/o seminterrate e che la slp costituita dalle scale parimenti non potrà essere traslata se non per utilizzazioni analoghe. L'intervento è classificato come nuova costruzione e deve rispettare i parametri di altezza massima, rapporto di copertura e percentuale di superficie permeabile previsti dal Piano, ed è condizionato ad un miglioramento dell'efficienza energetica.

Per le nuove costruzioni o ampliamenti devono essere garantiti i seguenti parametri:

- Distanza confine non inferiore a mt. 5.
- Distacco dagli edifici non inferiore a mt.10.

Salvo diversi arretramenti o allineamenti indicati dalle tavole di Piano, può essere consentito il mantenimento di allineamenti preesistenti."

Nelle zone appartenenti al **tessuto a prevalente destinazione residenziale** sono *"altresì ammesse: le attività direzionali, le attività ricettive, le attività artigianali di servizio, le attività commerciali (con esclusione di media e grande struttura di vendita fatto salvo quanto previsto al successivo punto, relativamente alle parti di tessuto residenziale individuate come Rc), le attività di produzione di beni immateriali e i servizi (con esclusione dei servizi tecnologici, servizi ospedalieri (O1), Servizi per lo Sport, limitatamente ad attrezzature a carattere spettacolare, Servizi cimiteriali) le attrezzature per la mobilità (con esclusione dei distributori di carburante).*

Sono escluse le "Attività agricole", le "Attività manifatturiere, le medie e grandi strutture di vendita, i servizi tecnologici i servizi ospedalieri (O1), i Servizi per lo Sport, limitatamente ad attrezzature a carattere spettacolare, i Cimiteri (Z1) e i distributori di carburante." [...]

"Salvo diversa indicazione contenute nelle tavola V-PR02 in tali tessuti, in caso di nuova costruzione o ampliamento il rapporto di copertura non può superare 0,35mq/mq. Deve essere garantita una percentuale di superficie permeabile pari almeno al 40% delle aree comprese nel lotto edificabile (Se). Almeno il 20% della superficie permeabile dovrà essere trattato a verde."

3.1.4.VINCOLI URBANISTICI

Da quanto emerge dall'analisi degli strumenti urbanistici, non grava sulle particelle catastali nella quale ricadono gli immobile oggetto di stima alcun vincolo di tipo urbanistico.

3.1.5.CERTIFICAZIONI DI CONFORMITÀ

Non è pervenuta alcuna documentazione concernente le certificazioni di conformità degli impianti esistenti. Si procede pertanto considerando gli impianti conformi alla normativa esistente all'epoca della realizzazione delle unità immobiliari.

3.2.SERVITÙ ED ALTRI DIRITTI REALI

Si pone in evidenza che la valutazione è stata effettuata nel presupposto che l'immobile oggetto della stima sia esente da qualsiasi altro peso, servitù, vincoli vari e che rispetti tutte le norme vigenti in materia urbanistica e ambientale, atteso che dalla documentazione acquisita non è emerso nulla che invalidi tale presupposto.

PARTE III – PROCESSO DI VALUTAZIONE

4.1. CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE

Secondo i principi generali di estimo, il giudizio di stima deve essere oggettivo e generalmente valido, pertanto deve tenere conto del principio dell'“ordinarietà” ed articolarsi nei seguenti passi:

1. scelta dei criteri/metodi idonei a ricostruire il valore economico da determinare;
2. assunzione dei necessari elementi di riferimento;
3. individuazione del valore economico dei beni di interesse, in dipendenza dello scopo della stima secondo uno o più dei seguenti criteri:
 - il più probabile valore di mercato;
 - il più probabile valore di costruzione e di ricostruzione;
 - il più probabile valore di trasformazione;
 - il più probabile valore complementare;
 - il più probabile valore di surrogazione;
 - il più probabile valore di capitalizzazione.

4.2. INDIVIDUAZIONE DELLO SCOPO DELLA STIMA

Scopo della stima è la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile, all'attualità, ai fini dell'attuazione della procedura amministrativa necessaria all'alienazione.

A tal riguardo si rammenta che l'espressione il “più probabile valore di mercato” individua uno degli aspetti economici della disciplina estimativa. Il valore venale è quel valore che un bene ha in un mercato di riferimento “ordinario” ed è svincolato da eventuali fattori soggettivi che possano avere influenza sulla determinazione della libera scelta del potenziale acquirente.

4.3. ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE

Si riportano di seguito i dati nazionali e per aree territoriali del 2017, estratti dal Rapporto Immobiliare 2018 per le tipologie non residenziali redatto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) di quest'Agenzia con la collaborazione di Assilea - Associazione Italiana Leasing.

In particolare viene analizzato il mercato servendosi di alcuni indicatori generali:

- NTN = numero di transazioni normalizzate, cioè rapportate alla quota di proprietà trasferita (un atto che trasferisce una quota di proprietà di un immobile pari a 1/2 equivale a 1/2 di transazione);
- IMI = NTN/stock = rapporto fra il numero di transazioni normalizzate realizzate in un periodo di tempo con riferimento a immobili di specifica destinazione ed il numero di unità immobiliari con tale destinazione (stock) presenti nella banca dati catastale in quel periodo.

4.3.1. ANALISI GENERALE DEL MERCATO

Come già riscontrato nel 2016, anche nel 2017 il mercato non residenziale risulta in espansione, con riferimento a tutti i settori dai quali è costituito. La Tabella 1 presenta una sintesi dei dati relativi all'intero mercato immobiliare (sia residenziale sia non residenziale) e conferma il segno positivo con il quale si è chiuso il 2017 per tutte le aggregazioni.

| Destinazione | Quota % Stock | NTN 2017 | Var. % NTN 2016/2017 | Quota % NTN | IMI 2017 |
|---------------------------------|---------------|------------------|----------------------|---------------|--------------|
| Residenziale | 53,5% | 542.480 | 4,9% | 49,8% | 1,50% |
| Depositi Pertinenziali | 5,6% | 64.116 | 12,4% | 5,9% | 1,79% |
| Box e posti auto | 24,3% | 319.764 | 3,8% | 29,4% | 2,07% |
| Terziario-commerciale | 9,2% | 92.908 | 7,7% | 8,5% | 1,59% |
| Produttivo | 1,2% | 12.038 | 7,6% | 1,1% | 1,56% |
| Produttivo agricolo | 0,6% | 2.525 | 13,0% | 0,2% | 0,63% |
| Altre destinazioni ³ | 5,5% | 55.231 | 7,4% | 5,1% | 1,57% |
| Totale | 100,0% | 1.089.063 | 5,3% | 100,0% | 1,71% |

Tabella 1 - Stock, NTN, IMI 2016 e variazioni per settore

Il grafico in Figura 1, nel quale sono messe a confronto le variazioni tendenziali trimestrali dal 2010 dei volumi di compravendita del mercato residenziale e non residenziale, evidenzia una sostanziale affinità tra gli andamenti dei due mercati.

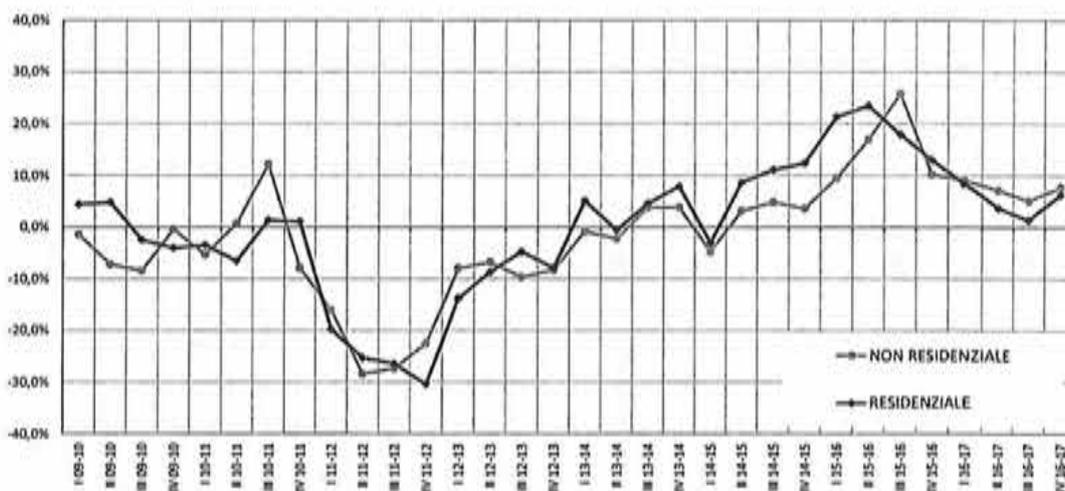


Figura 1 - Variazione trimestrale % tendenziale annua dal 2010 - settori residenziale e non residenziale

I dati nazionali e per area territoriale denotano ancora, senza eccezioni, un calo generalizzato dei valori sia per i negozi, sia per il produttivo, sia per gli uffici, con tassi tra loro non molto dissimili (passano dal -2,4% del produttivo al -1,6% degli uffici). L'indice delle quotazioni OMI in Figura 2 mostra valori sempre in calo dal 2008, ad eccezione del settore produttivo che fino al 2010 sono cresciuti, anche se in misura lieve. I negozi sono il segmento del non residenziale con la maggior perdita di valore, circa il 20% negli ultimi 9 anni.

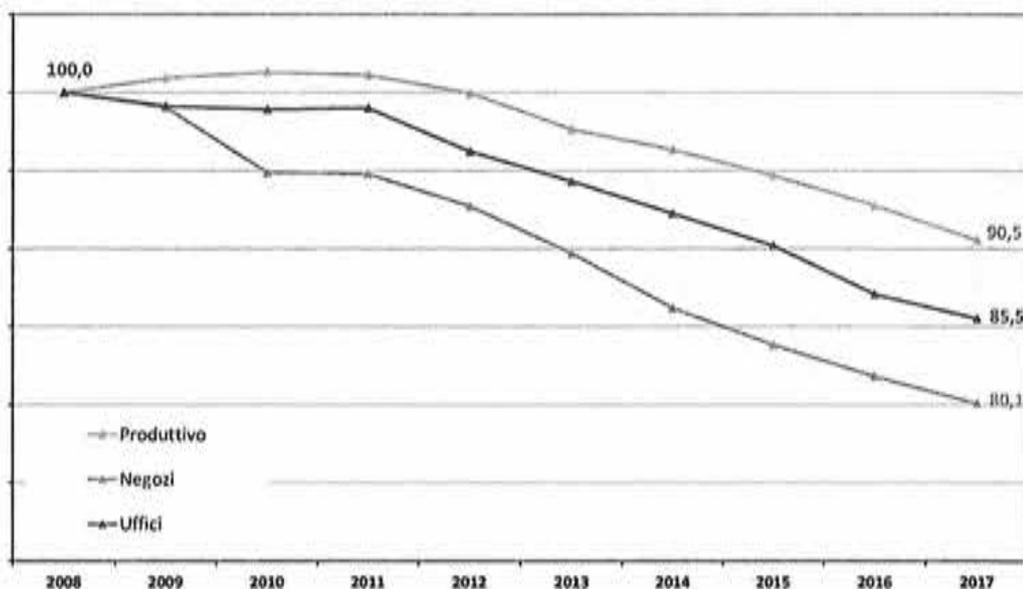


Figura 2 - Andamento dell'indice delle quotazioni OMI dal 2008 per il settore non residenziale nazionale

4.3.2. ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO COMMERCIALE

Nel secondo trimestre 2018, prosegue la crescita, che si era già evidenziata nei trimestri precedenti, delle compravendite relative agli immobili del settore terziario-commerciale (TCO), costituito prevalentemente da uffici, istituti di credito, negozi, edifici commerciali, depositi commerciali ed autorimesse. Il tasso tendenziale registrato tra aprile e giugno di quest'anno è stato pari a +8,5%, in aumento rispetto al dato che aveva segnato il trimestre precedente (+5,9%). Si è portato, così, a tredici il numero di trimestri consecutivi caratterizzati da segno positivo.

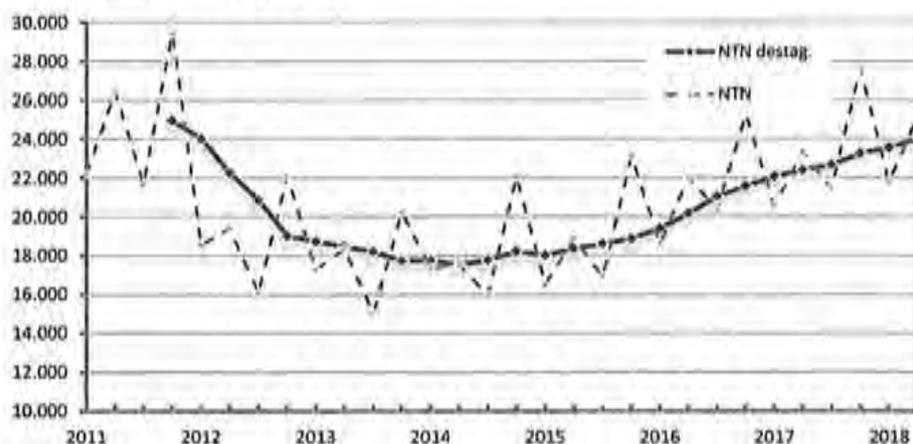


Figura 3: Serie storica trimestrale NTN settore TCO dal 2011 – dati osservati e dati destagionalizzati

Figura 2: Serie storica variazioni % tendenziali NTN settore TCO dal 2011

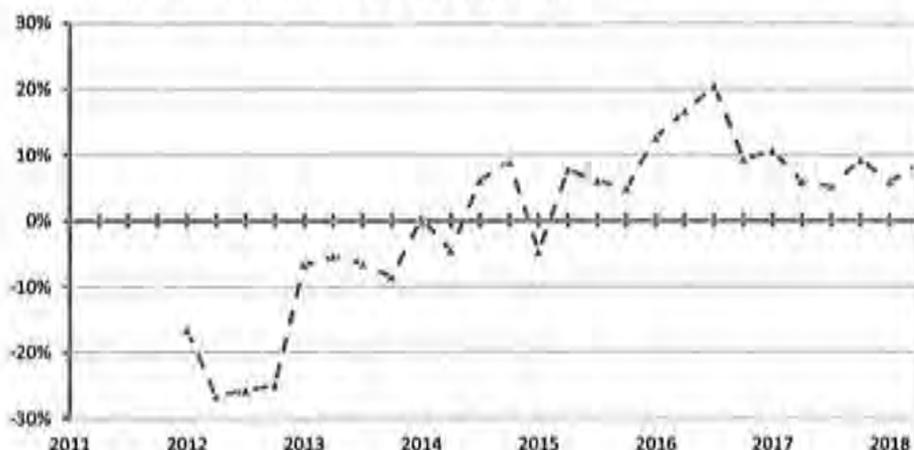


Figura 4: Serie storica variazioni % tendenziali NTN settore TCO dal 2011

La Figura 3 e la Figura 4 evidenziano come le recenti dinamiche di mercato, iniziate nel primo trimestre 2015 e segnate da picchi di crescita anche del

20%, abbiano consentito al settore terziario-commerciale di recuperare, in termini assoluti, i livelli precedenti la crisi del 2012.

| Area | NTN | Var% NTN II 18/II 17 | STN m ² | Var% STN II 18/II 17 | STN media m ² | Diff. II 18/II 17 STN media |
|------------|-------|-------------------------|-----------------------|-------------------------|-----------------------------|-----------------------------------|
| Nord Ovest | 2.421 | 8,4% | 333.777 | 6,8% | 137,9 | -2,1 |
| Nord Est | 1.399 | 20,0% | 189.744 | 12,9% | 135,7 | -8,5 |
| Centro | 1.611 | -1,1% | 221.201 | -1,0% | 137,3 | 0,1 |
| Sud | 1.509 | -0,8% | 139.806 | 6,8% | 92,7 | 6,6 |
| Isole | 626 | -0,1% | 64.117 | -3,7% | 102,4 | -3,9 |
| Italia | 7.566 | 5,4% | 948.645 | 5,2% | 125,4 | -0,2 |

Tabella 2: NTN, STN totale e media e relative variazioni per area - Negozi e laboratori

In particolare il segmento "negozi e laboratori" (Tabella 2) ha registrato un tasso di crescita positivo (+5,4%) ma in calo rispetto ai trimestri precedenti (+9,2% nel I trimestre 2018, +13,2% nel IV trimestre 2017).

Nel caso in esame si rileva una staticità del mercato immobiliare generale con una scarsa dinamicità delle compravendite che interessa in particolare modo la zona di ubicazione delle unità immobiliari oggetto della presente valutazione (zona che ha subito un rapido degrado negli ultimi anni) con una conseguente diminuzione delle quotazioni e perdita di valore degli immobili.

4.4.METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA: PROCEDIMENTO COMPARATIVO DI MERCATO

Con riferimento allo scopo della stima, considerando quanto dichiarato nel capitolo "3.1 Descrizione Urbanistica", vista la della destinazione d'uso (commerciale) delle unità oggetto di stima si ravvisano le condizioni per l'applicabilità del criterio del valore di mercato.

Per valore di mercato si intende "il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione". *International Valuation Standards (IVS 1 3.1) e European Valuation Standards (EVS S4.10)*" (dal *Manuale operativo delle stime immobiliari - Agenzia del Territorio-Francoangeli editore*).

Il criterio del valore di mercato è applicabile tramite due metodi:

- Comparazione diretta (sintetico) che comporta la formazione di una scala di prezzi di compravendita o valori noti;
- Comparazione indiretta (analitico o capitalizzazione dei redditi) che comporta la formazione di un'analogia scala di canoni di locazione oltre che la corretta definizione del saggio di redditività congruo.

Nel caso in esame, considerati l'ubicazione, la consistenza, la destinazione urbanistica, l'andamento del mercato immobiliare relativo alle unità a destinazione commerciale, nonché la disponibilità dei dati economici, e la potenzialità dell'immobile si ravvisano le condizioni per l'applicabilità del criterio di stima sintetico-comparativo.

La scelta risiede nell'effettiva possibilità di riferirsi ad un mercato immobiliare dinamico ed omogeneo rispetto agli immobili oggetto di stima, da cui estrarre, con riferimento alle più rilevanti caratteristiche estrinseche ed intrinseche, beni simili di cui siano noti i prezzi di compravendita.

4.4.1. ESPOSIZIONE DEL PROCEDIMENTO

Per l'acquisizione dei dati economici da assumere a riferimento nella comparazione, ci si avvale di atti di compravendita stipulati, anche in epoche e zone diverse da quello in cui è ubicato l'immobile da stimare, opportunamente omogeneizzati, relativi ad immobili aventi caratteristiche intrinseche assimilabili a quelle del bene oggetto di valutazione.

Il fatto che le indagini di mercato, pur condotte con la massima puntualità, non consentano generalmente di selezionare un campione di prezzi riferiti ad immobili completamente omogenei rispetto a quello ipotizzato, non permette di utilizzare un procedimento monoparametrico, ma impone di seguire un procedimento pluriparametrico, che mette in grado di quantificare l'influenza sul prezzo di mercato di ciascuna caratteristica di rilievo, al fine di pervenire al corretto giudizio di valore.

Tra i procedimenti di confronto pluriparametrici, si applica il "procedimento comparativo di mercato" derivato dal *Market Comparison Approach*, che permette di determinare il più probabile valore di mercato di un immobile (*subject*) mediante comparazione con immobili simili di riferimento (*comparable*) ed operativamente consente, in maniera sistematica e con motivazioni esplicite e direttamente correlate agli apprezzamenti osservabili sul mercato, di quantificare l'influenza sul prezzo di tutte le caratteristiche

significative. In questo modo si ottiene un'omogeneizzazione degli immobili di confronto con quello di stima, rispetto a ciascuna caratteristica in termini di prezzi.

Il più probabile valore di mercato ottenuto, viene successivamente verificato mediante raffronto con le rilevazioni di mercato riportate nell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.), tenuto da questo Ufficio.

Nel caso specifico, essendo le unità immobiliari oggetto della presente valutazione sostanzialmente identiche tra loro sia dal punto di vista della appetibilità commerciale, sia in termini di distribuzione degli spazi interni, di sviluppo lineare degli ingressi e delle vetrine e di consistenza (differiscono tra loro solo al massimo di un paio di metri quadri di superficie commerciale), si procede stimando il valore di mercato di quella catastalmente identificata alla Sez. SNA Foglio 26 Mappale 1297 sub.3 per poi determinare i valori di mercato dei restanti cespiti, mediante il prodotto tra il valore di mercato unitario individuato e le rispettive superfici commerciali.

Si esplicitano nel dettaglio le fasi del procedimento comparativo, secondo i seguenti passi logici:

- Indagini di mercato e costituzione del campione;
- Test di ammissibilità da effettuare sui soli dati relativi all'eventuale ampliamento del campione;
- Riepilogo delle caratteristiche dei *comparable* e del *subject* e redazione della tabella dei dati;
- Analisi e scelta dei prezzi marginali e compilazione della tabella dei prezzi marginali;
- Redazione della tabella di valutazione;
- Sintesi valutativa e verifica dei risultati.

RILEVAZIONE DEI DATI DI COMPARAZIONE

In merito è stata effettuata un'ampia analisi, sulla base dei dati forniti da autorevoli indicatori immobiliari e da informazioni assunte presso mediatori e associazioni di categoria, ragguagliando i valori rilevati ai beni oggetto di stima con particolare riferimento ai dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare tenuto da questo Ufficio.

Si riportano di seguito le schede sintetiche di rilevazione dei dati immobiliari che si assumono a confronto.

A tale riguardo le fonti utilizzate sono i seguenti atti di compravendita:

C_a) Atto notale Francesco Fiordiliso di rep. 11614 racc. 10465 del 28/05/2018.

Comune di Brescia

| Tipologia edilizia | Ubicazione immobile | Appetibilità commerciale | Distribuzione spazi interni | Superficie commerciale (m ²) | Prezzo di vendita (€) |
|--------------------|---------------------|--------------------------|-----------------------------|--|-----------------------|
| Negozio | Semicentrale | Scarsa | Normale | 40 | 35.000,00 |

Trattasi di unità immobiliare a destinazione commerciale ubicata a Brescia al civico 58 di Via Zara avente superficie commerciale pari a m² 40 ed altezza interna di m 4,00, disposta su un unico piano (piano terra) e dotata di retro-negozio, servizio igienico e di un'area pertinenziale fronte ingresso. L'immobile, ubicato nella medesima zona OMI ed in particolare nella stessa via (di scarsa appetibilità commerciale) delle unità immobiliari oggetto della presente stima, versa in uno stato manutentivo e di obsolescenza funzionale normale ed è stato compravenduto al prezzo di € 35.000,00 equivalente a circa €/m² 875,00.



Sez. NCT Fg.145 mn. 271 sub. 23 - Estratto planimetria catastale

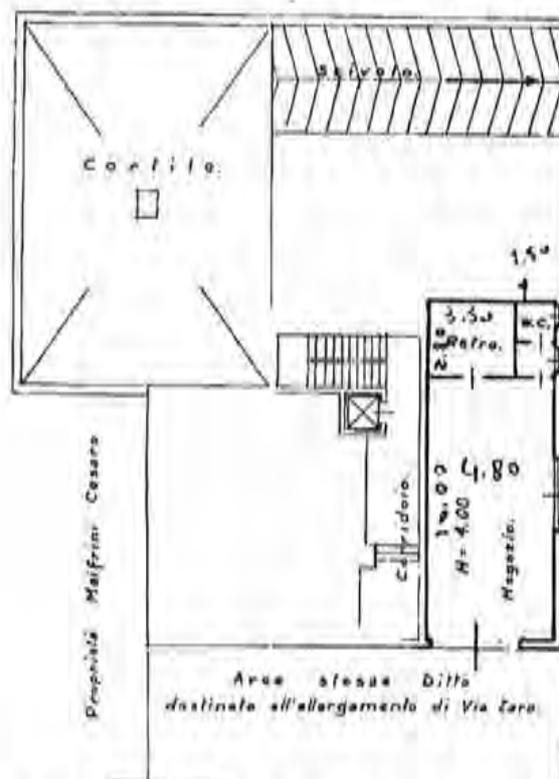
C_b) Atto notale Francesco Fiordiliso di rep. 10992 racc. 9875 del 15/01/2018.

Comune di Brescia

| Tipologia edilizia | Ubicazione immobile | Appetibilità commerciale | Distribuzione spazi interni | Superficie commerciale (m ²) | Prezzo di vendita (€) |
|--------------------|---------------------|--------------------------|-----------------------------|--|-----------------------|
| Negozio | Semicentrale | Scarsa | Normale | 69 | 60.000,00 |

Trattasi di unità immobiliare a destinazione commerciale ubicata a Brescia al civico 54 di Via Zara avente superficie commerciale pari a m² 69 ed altezza interna di m 4,80, disposta su un unico piano (piano terra) e dotata di retro-negozio, servizio igienico e di un locale cantina nel seminterrato.

L'immobile, ubicato nella medesima zona OMI ed in particolare nella stessa via (di scarsa appetibilità commerciale) delle unità immobiliari oggetto della presente stima, versa in uno stato manutentivo e di obsolescenza funzionale normale ed è stato compravenduto al prezzo di € 60.000,00 equivalente a circa €/m² 870,00.



Sez. SNA Fg.6 mn.5708 sub.3 - Estratto planimetria catastale

C_c) Atto notaio Roberto Forino di rep. 5327 racc. 2911 del 20/02/2018.

Comune di Brescia

| Tipologia edilizia | Ubicazione immobile | Appetibilità commerciale | Distribuzione spazi interni | Superficie commerciale (m ²) | Prezzo di vendita (€) |
|--------------------|---------------------|--------------------------|-----------------------------|--|-----------------------|
| Negozio | Semicentrale | Elevata | Normale | 52 | 70.000 |

Trattasi di unità immobiliare a destinazione commerciale ubicata a Brescia al civico 295 di Via Corsica avente superficie commerciale pari a m² 52 ed altezza interna di m 4,20, disposta su un unico piano (piano terra) e dotata di retro-negozio e servizio igienico.

L'immobile, ubicato nella medesima zona OMI ma in una strada di forte passaggio e a maggior vocazione commerciale (di elevata appetibilità commerciale) rispetto alle unità immobiliari oggetto della presente stima, versa in uno stato manutentivo e di obsolescenza funzionale normale ed è stato compravenduto al prezzo di € 70.000,00 equivalente a circa €/m² 1.346,00.



Sez. SNA Fg.6 mn.1480 sub.4 - Estratto planimetria catastale

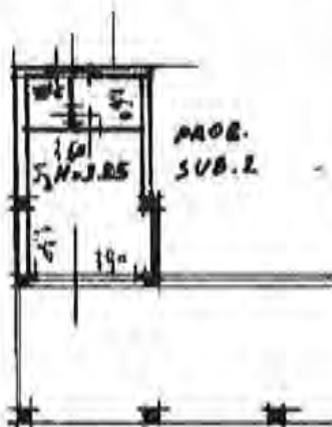
C_d) Atto notaio Roberta Rotondo di rep. 4817 racc. 2987 del 01/08/2017.

Comune di Brescia

| Tipologia edilizia | Ubicazione immobile | Appetibilità commerciale | Distribuzione spazi interni | Superficie commerciale (m ²) | Prezzo di vendita (€) |
|--------------------|---------------------|--------------------------|-----------------------------|--|-----------------------|
| Negozio | Semicentrale | Media | Normale | 25 | 30.000,00 |

Trattasi di unità immobiliare a destinazione commerciale ubicata a Brescia al civico 5 di Piazza Giovanni XXIII, avente superficie commerciale pari a m² 25 ed altezza interna di m 3,85, disposta su un unico piano (piano terra) e dotata di servizio igienico.

L'immobile, ubicato nella medesima zona OMI delle unità immobiliari oggetto della presente stima ma in una via di media appetibilità commerciale, versa in uno stato manutentivo e di obsolescenza funzionale normale ed è stato compravenduto al prezzo di € 30.000,00 equivalente a circa €/m² 1.200,00.



Sez. SNA Fg.26 mn.4199 sub.1 - Estratto planimetria catastale

C_e) Atto notaio Leonardo Cuscito di rep. 3340 racc. 2012 del 22/02/2016.

Comune di Brescia

| Tipologia edilizia | Ubicazione immobile | Appetibilità commerciale | Distribuzione e spazi interni | Superficie commerciale (m ²) | Prezzo di vendita (€) |
|--------------------|---------------------|--------------------------|-------------------------------|--|-----------------------|
| Negozi | Semicentrale | Media | Normale | 28 | 41.000,00 |

Trattasi di unità immobiliare a destinazione commerciale ubicata a Brescia al civico 49 di Via Toscana avente superficie commerciale pari a m² 28 ed altezza interna di m 4,00, disposta su un unico piano (piano terra) e dotata di retro-negozi e servizio igienico e di un locale cantina nel seminterrato.

L'immobile, ubicato nella medesima zona OMI ed in particolare in una traversa della via nella quale si trovano le unità immobiliari oggetto della presente stima (ma di media appetibilità commerciale essendo collocate in posizione di maggior vicinanza del centro storico e di via Corsica, strada a maggior vocazione commerciale), versa in uno stato manutentivo e di

Direzione Regionale della Lombardia - Direzione Provinciale di Brescia - Ufficio Provinciale - Territorio
 Via Marsala, 25 - 25122 Brescia tel. 0308356111 - up_brescia@pcc.agenziaentrate.it

| DATI | | | IMMOBILI IN COMPARAZIONE (comparables) | | | | | IMMOBILE IN STIMA (subject) | |
|--|----------------------------------|------------------|--|----------------------|----------------|------------------------|------------------|-----------------------------|--------------|
| denominazione | | unità di misura | C ₁ | C ₂ | C ₃ | C ₄ | C ₅ | | |
| Identificativi | comunale | (testo) | Brescia | Brescia | Brescia | Brescia | Brescia | Brescia | |
| | toponimo | (testo) | Via Zara | Via Zara | Via Corsica | Via San Giovanni Bosco | Via Toscana | Via Zara | |
| | n° civico | n° | 58 | 54 | 295 | 12/b | 49 | 37/b | |
| | foglio | n. | NCT/145 | SNA/6 | SNA/6 | SNA/26 | SNA/6 | SNA/26 | |
| | parcella | n. | 271 | 5708 | 1460 | 4199 | 574 | 1297 | |
| | subalterno | n. | 23 | 3 | 4 | 1 | 5 | 3 | |
| Dati generali | rep. / racc. | n. | 11614/10465 | 10992/9875 | 5327/2911 | 4817/2987 | 3340/2012 | | |
| | notaio o agenzia | (testo) | Francesco Fiordiliso | Francesco Fiordiliso | Roberto Forino | Roberta Rolando | Leonardo Cuscito | | |
| | data di stipula | gg/mm/aa | 28/05/2018 | 15/01/2018 | 20/02/2018 | 01/08/2017 | 22/02/2016 | | |
| | prezzo o offerta | € | 35.000 | 60.000 | 70.000 | 30.000 | 41.000 | | |
| | trattabilità | % | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | | |
| | Detrazione | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | | |
| | prezzo o offerta complessiva | € | 35.000 | 60.000 | 70.000 | 30.000 | 41.000 | | |
| | epoca | semestre | n. | 1 | 1 | 1 | 2 | 1 | 1 |
| | | anno | n. | 2018 | 2018 | 2018 | 2017 | 2016 | 2018 |
| | zona OMI | zona OMI | (sigla) | C2 | C2 | C2 | C2 | C2 | C2 |
| | | fascia | (testo) | Semicentrale | Semicentrale | Semicentrale | Semicentrale | Semicentrale | Semicentrale |
| | | tipologia | (testo) | negozi N | negozi N | negozi N | negozi N | negozi N | negozi N |
| minimo | | €/m ² | 1350 | 1350 | 1350 | 1500 | 1700 | 1350 | |
| massimo | | €/m ² | 1850 | 1850 | 1850 | 2000 | 2100 | 1850 | |
| appellabilità commerciale | scarsa media elevata | (testo) | scarsa | scarsa | elevata | media | media | scarsa | |
| Distribuzione spazi interni | scadente normale ottima | (testo) | normale | normale | normale | normale | normale | scadente | |
| Unità immobiliare | ingressi e vetrine | sviluppo lineare | m | 3,6 | 3 | 3 | 3,9 | 2,14 | 3,85 |
| | consistenze (tipologie poligono) | A1 | m ² | 18 | 58 | 36 | 21 | 19 | 26 |
| | | A2 | m ² | 31 | 17 | 32 | 8 | 13 | 22 |
| | | B | m ³ | | | | | | |
| | | C | m ² | 7,3 | 11 | | | 8 | |
| | | D | m ² | | | | | | |
| | F | m ² | 23 | | | | | | |
| | superfici ragguagliate | m ² | 40 | 69 | 52 | 25 | 28 | 37 | |
| prezzo o offerta unitaria | €/m ² | 875,00 | 869,57 | 1346,15 | 1200,00 | 1464,29 | | | |
| DATI OMI DEI COMPARABLES EPOCA DI STIMA | | | | | | | | | |
| epoca (subject) | semestre | n. | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | | |
| | anno | n. | 2018 | 2018 | 2018 | 2018 | 2018 | | |
| zona OMI | zona OMI | (sigla) | C2 | C2 | C2 | C2 | C2 | | |
| | fascia | (testo) | Semicentrale | Semicentrale | Semicentrale | Semicentrale | Semicentrale | | |
| | tipologia | (testo) | negozi N | negozi N | negozi N | negozi N | negozi N | | |
| | minimo | €/m ² | 1350 | 1350 | 1350 | 1350 | 1350 | | |
| | massimo | €/m ² | 1850 | 1850 | 1850 | 1850 | 1850 | | |

Riallineamento dei dati e Test di ammissibilità

Avendo ampliato i *comparables* con immobili che per qualche caratteristica (epoca del dato ed ubicazione) si allontanano dal campione ideale rappresentato dal *subject*, è necessario filtrare il campione selezionato, al fine di eliminare quei dati che potrebbero risultare non sufficientemente idonei a fornire una corretta espressione del mercato di riferimento. Il controllo viene effettuato procedendo dapprima ad una omogeneizzazione rispetto alle seguenti due caratteristiche:

- Epoca del dato
- Localizzazione urbana generale

Omogeneizzazione riferita all'epoca del dato (k_e)

Si riallineano cronologicamente i prezzi mediante coefficienti dedotti dall'andamento del mercato locale prendendo a riferimento l'epoca della stima, attraverso il rapporto tra il valore centrale OMI epoca di stima e l'analogo valore riferito all'epoca del dato del *comparable*.

Omogeneizzazione riferita alla localizzazione urbana del dato (k_l)

Allo stesso modo si procede al riallineamento dei prezzi unitari con riferimento alla localizzazione urbana generale, determinando il coefficiente di localizzazione K_l .

Definito quindi il prezzo unitario omogeneizzato di ciascun *comparable*, si verifica con un test di ammissibilità se tali prezzi unitari ricadono nell'intervallo dei valori O.M.I. della zona del *subject*. L'intervallo è stato opportunamente ampliato per tener conto sia della localizzazione all'interno della zona OMI (la strada nella quale le unità immobiliari sono ubicate si trova a ridosso della linea ferroviaria, a poche centinaia di metri dallo scalo dei treni merci e da un polo siderurgico dismesso), sia dello stato manutentivo. I valori unitari min. e max. del *subject* saranno rispettivamente diminuiti e aumentati di 500,00 €/m², valore che comprende anche i costi unitari da sostenere per adeguare gli ambienti delle unità commerciali alle normative vigenti relative all'abbattimento delle barriere architettoniche.

Si ricava il prezzo unitario omogeneizzato per i soli *comparables* con i quali si è ampliato il campione, pari al prodotto del prezzo unitario p_{ci} (ottenuto dal rapporto tra il prezzo complessivo rilevato e la superficie ragguagliata) per i coefficienti relativi a epoca del dato e/o localizzazione urbana generale:

$$p'_{ci} = p_{ci} \times k_e \times k_l$$

Si effettua il test di ammissibilità dei dati omogeneizzati, eliminando dal processo quelli il cui prezzo unitario p'_{ci} non rientri nell'intervallo dei valori della zona OMI in cui ricade l'immobile in stima, ampliato dei costi unitari dei lavori di manutenzione (C' e C''). L'intervallo di confronto avrà come estremo inferiore il prezzo unitario minimo ammissibile e come estremo superiore il prezzo massimo ammissibile:

$$V_{\min}^{OMI} - C' < p'_{ci} < V_{\max}^{OMI} - C''$$

Il test si conclude calcolando, per i soli *comparables* che soddisfano la condizione di cui sopra, i prezzi complessivi P'_{ci} di ciascuno di essi, ottenuti moltiplicando i prezzi unitari p'_{ci} per la corrispondente superficie ragguagliata.

Nei casi in esame, il campione utilizzato è del tutto idoneo ai fini di un utilizzo rigoroso del procedimento comparativo, in quanto tutti i *comparables* superano il test di ammissibilità.

| DATI DI INPUT | IMMOBILI IN COMPARAZIONE | | | | | IMMOBILE IN subject S | |
|--|--|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|--|------------------------------------|
| | comparable C_a | comparable C_b | comparable C_c | comparable C_d | comparable C_e | | |
| prezzo - offerta - valore | € 35.000,00 | € 60.000,00 | € 70.000,00 | € 30.000,00 | € 41.000,00 | | |
| semestre OMI epoca comparabile | 1/2018 | 1/2018 | 1/2018 | 2/2017 | 1/2018 | | |
| zona OMI C_i | C2 | C2 | C2 | C2 | C2 | | |
| valore minimo OMI | € 1.350,00 | € 1.350,00 | € 1.350,00 | € 1.500,00 | € 1.700,00 | | |
| valore massimo OMI | € 1.850,00 | € 1.850,00 | € 1.850,00 | € 2.000,00 | € 2.100,00 | | |
| semestre OMI epoca stima | 1/2018 | 1/2018 | 1/2018 | 1/2018 | 1/2018 | 1/2018 | |
| zona OMI C_i | C2 | C2 | C2 | C2 | C2 | C2 | |
| valore minimo OMI | € 1.350,00 | € 1.350,00 | € 1.350,00 | € 1.350,00 | € 1.350,00 | € 1.350,00 | |
| valore massimo OMI | € 1.850,00 | € 1.850,00 | € 1.850,00 | € 1.850,00 | € 1.850,00 | € 1.850,00 | |
| valore centrale OMI epoca comparabile ($V_{Q_{com}}$) | 1.600,00 | 1.600,00 | 1.600,00 | 1.750,00 | 1.900,00 | | |
| valore centrale OMI epoca stima ($V_{Q_{est}}$) | 1.600,00 | 1.600,00 | 1.600,00 | 1.600,00 | 1.900,00 | C' (€/mq) superficie ragguagliata con quello di app. in stima 500,00 | |
| coefficiente di epoca $K_e = V_{Q_{est}} / V_{Q_{com}}$ | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 0,91 | 0,94 | C'' (€/mq) superficie ragguagliata per quello di app. in stima 500,00 | |
| valore centrale OMI zona comparabile ($V_{Q_{com}}$) | 1.600,00 | 1.600,00 | 1.600,00 | 1.600,00 | 1.600,00 | | |
| valore centrale OMI zona subject ($V_{Q_{est}}$) | 1.600,00 | 1.600,00 | 1.600,00 | 1.600,00 | 1.600,00 | 1.600,00 | |
| coefficiente di localizzazione $K_l = V_{Q_{est}} / V_{Q_{com}}$ | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | | |
| consistenza ragguagliata | 40 | 69 | 52 | 25 | 28 | 37 | |
| TEST DI AMMISSIBILITÀ | prezzo unitario p_{ci} (€/mq) | 375,00 | 869,57 | 1.346,16 | 1.200,00 | 1.464,29 | $p'_{ci, \min}$ (€/mq) 850,00 |
| | prezzo unitario omogeneizzato p'_{ci} (€/mq) | 375,00 | 869,57 | 1.346,16 | 1.097,14 | 1.233,08 | $p'_{ci, \max}$ (€/mq) 2.350,00 |
| | prezzo omogeneizzato P'_{ci} (€) | 35.000,00 | 60.000,00 | 70.000,00 | 27.428,57 | 34.526,32 | p'_{ci} (€/mq) 669,57 |

Compilazione della tabella dei dati

Si procede alla valutazione del *subject* attraverso il confronto dei *comparables* con l'immobile oggetto di stima.

Per ciascun immobile vengono prese in esame le caratteristiche alle quali il mercato riconosce una significativa influenza nella formazione del prezzo. Nel caso di caratteristiche qualitative, viene assegnato un punteggio relativo al

nomenclatore che esprime il grado con il quale la caratteristica è posseduta dall'immobile; nel caso di caratteristica quantitativa, il suo apprezzamento è dato dalla misura della stessa.

Si riportano di seguito le tabelle complete dei dati disponibili, riferiti all'intero campione:

| CARATTERISTICHE | | | | | IMMOBILI IN COMPARAZIONE | | | | | IMMOBILE IN STIMA subject S | |
|-------------------|----------------|-----------------------------|--|-----------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|-----------------------------|--|
| | | | | | comparable C _a | comparable C _b | comparable C _c | comparable C _d | comparable C _e | | |
| elemento | sigla | nome | dettaglio o nomenclatore | unità di misura o punteggio | quantità o numero | |
| Unità immobiliare | C ₁ | Appetibilità commerciale | scarsa (ambito caratterizzato da una ridotta presenza di attività commerciali, per lo più vendita al dettaglio di generi alimentari e/o attività artigianali) | 0 | | | | | | | |
| | | | media (ambito caratterizzato da una buona presenza di attività commerciali sufficienti per le necessità degli abitanti di zona) | 1 | 0 | 0 | 2 | 1 | 1 | 0 | |
| | | | elevata (ambito caratterizzato da una rilevante presenza di attività commerciali in grado di creare un polo di attrazione anche per altre zone) | 2 | | | | | | | |
| | C ₂ | Distribuzione spazi interni | scadente (distribuzione degli spazi interni che non rispetta gli standard di architettura tecnica di interni richiesti per la tipologia negozi) | 0 | | | | | | | |
| | | | normale (distribuzione degli spazi interni rispondente agli standard di architettura tecnica di interni richiesti per la tipologia negozi) | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 0 | |
| | | | ottima (distribuzione degli spazi interni al di sopra degli standard di architettura tecnica di interni richiesti per la tipologia negozi) | 2 | | | | | | | |
| | C ₃ | Consistenza ragguagliata | di serie del DPR 138/98 al C | m ² | 40 | 60 | 52 | 25 | 20 | 37 | |
| | C ₄ | Ingressi e vetrine | sviluppo in metri lineari della vetrina e ingressi di cui è dotato l'uso | ml | 4 | 3 | 3 | 4 | 2 | 4 | |

Compilazione della tabella dei prezzi marginali

Per quantificare i prezzi marginali delle singole caratteristiche, si fa riferimento al prezzo minimo nel caso della caratteristica "consistenza", oppure al prezzo complessivo del singolo *comparable* per le altre caratteristiche.

Si ottiene, per ciascuna unità in esame, quanto segue:

| CARATTERISTICHE | | | | | | PREZZI MARGINALI | | | | |
|-------------------|----------------|-----------------------------|-----------------------------------|-----------------|-----------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|
| elemento | sigla | nome | simbologia | unità di misura | coefficienti K _c | comparable C _a | comparable C _b | comparable C _c | comparable C _d | comparable C _e |
| Unità immobiliare | C ₁ | appetibilità commerciale | K _{c1} x P _{C1} | € | 0,16 | 5.468,75 | 9.375,00 | 10.937,50 | 4.285,71 | 5.394,74 |
| | C ₂ | distribuzione spazi interni | K _{c2} x P _{C1} | € | 0,10 | 3.500,00 | 6.000,00 | 7.000,00 | 2.742,86 | 3.452,63 |
| | C ₃ | consistenza ragguagliata | P _{com} | €/mq | 1,00 | 869,57 | 869,57 | 869,57 | 869,57 | 869,57 |
| | C ₄ | Ingressi e vetrine | K _{c4} x P _{C1} | € | 0,10 | 3.500,00 | 6.000,00 | 7.000,00 | 2.742,86 | 3.452,63 |

Compilazione della tabella di valutazione e sintesi valutativa

La tabella si compone di due riquadri, di cui nel primo compaiono le caratteristiche esaminate, mentre nel secondo sono riportati gli immobili in comparazione, per ciascuno dei quali sono dettagliate:

- le differenze di quantità/punteggio tra l'immobile oggetto di stima e l'iesimo in comparazione, per ciascuna caratteristica,
- le conseguenti correzioni di prezzo che si ottengono fra le differenze di quantità/punteggio e i corrispondenti prezzi marginali, riportati nella tabella precedente.

Si procede per ciascun *comparable* del campione esaminato ad effettuare la somma algebrica del prezzo iniziale e delle correzioni del prezzo relative a tutte le caratteristiche esaminate, in modo da ottenere, per ciascun immobile di confronto, il prezzo corretto.

I prezzi corretti costituiscono altrettanti valori probabili dell'immobile oggetto di stima e, pertanto, si esegue la media aritmetica, ottenendo il valore dell'immobile oggetto di stima (P_s).

Per verificare l'accettabilità del valore così determinato, è necessario che nessun prezzo si discosti del $\pm 10\%$ dalla media dei prezzi unitari corretti, calcolata evidenziando i *comparables* che hanno superato tale percentuale di scostamento e che, quindi, sono stati esclusi dal calcolo del valore finale stimato.

Nel caso in esame, uno solo dei cinque *comparable* che avevano superato i test di ammissibilità ha superato tale soglia percentuale di scostamento (C_e).

| | | IMMOBILI IN COMPARAZIONE | | | | | | | | | | IMMOBILE IN STIMA subject S |
|--------------------|--------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|---------------------------|----------------------------|---------------------------|----------------------------|---------------------------|----------------------------|---------------------------|----------------------------|--------------------------------|
| | | comparable C ₁ | | comparable C ₂ | | comparable C ₃ | | comparable C ₄ | | comparable C ₅ | | |
| elemento | sigla | nome | quantità o punteggio (B-C) | correzioni prezzi AP | quantità o punteggio (B-C) | correzioni prezzi AP | quantità o punteggio (B-C) | correzioni prezzi AP | quantità o punteggio (B-C) | correzioni prezzi AP | quantità o punteggio (B-C) | correzioni prezzi AP |
| unità immobiliare | C ₁ | appetibilità commerciale | 0 | 0,00 | 0 | 0,00 | -2 | -21.875,00 | -1 | -4.285,71 | -1 | -5.394,74 |
| | C ₂ | distribuzione spazi interni | -1 | -3.500,00 | -1 | -6.000,00 | -1 | -7.000,00 | -1 | -2.742,86 | -1 | -3.452,63 |
| | C ₃ | consistenza ragguagliata | -3,0 | -2.808,70 | -32,0 | -27.926,00 | -15,0 | -13.045,48 | 12,00 | 10.434,76 | 8,0 | 7.826,09 |
| | C ₄ | ingressi e vetrine | 0 | 675,00 | 1 | 5.100,00 | 1 | 5.950,00 | 0 | -137,14 | 1,7 | 5.904,00 |
| SINTESI VALUTATIVA | somatoria delle correzioni di prezzo | | $\sum \Delta P_i$ | -5.333,70 | $\sum \Delta P_i$ | -29.726,00 | $\sum \Delta P_i$ | -35.968,48 | $\sum \Delta P_i$ | 3.259,07 | | |
| | prezzo corretto iniziale | | P_{ca} | 35.900,00 | P_{cb} | 66.000,00 | P_{cc} | 70.000,00 | P_{cd} | 27.428,57 | | |
| | prezzo corretto finale | | $P_{ca} + \sum \Delta P_i$ | 29.766,30 | $P_{cb} + \sum \Delta P_i$ | 31.273,91 | $P_{cc} + \sum \Delta P_i$ | 34.031,52 | $P_{cd} + \sum \Delta P_i$ | 30.687,64 | | |
| | prezzo unitario corretto finale | | P'_{ca} | 849,49 | P'_{cb} | 845,24 | P'_{cc} | 919,77 | P'_{cd} | 829,87 | | |
| | scostamento percentuale | | A % | -9,9% | A % | -5,3% | A % | 3,0% | A % | -7,1% | | |
| | | | | | | | | | | P_s | 31.442,34 | |
| | | | | | | | | | | P_4 | 849,79 | |

Si ottiene un valore unitario pari a €/m² 849,79, arrotondato pari a €/m² 850,00.

Tale valore va confrontato con le quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) della zona C2 presa a riferimento e relative al primo

semestre del 2018 (ultimo semestre attualmente pubblicato) di seguito riportate:

| Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate - Provincia di Brescia Comune di Brescia - Fascia: Semicentrale - Zona: C2 Descrizione: VIA CORSICA, VIA CREMONA, VIA I MAGGIO, Q.RE DON BOSCO, LEONESSA | | | | |
|--|---------|---------------------------------------|-------|--------------|
| Tipologia edilizia | Stato | Valori di mercato (€/m ²) | | Netto/ Lordo |
| | | Min | Max | |
| 1° semestre 2018 | | | | |
| Negozi | Normale | 1.350 | 1.850 | Lordo |



Estratto Cartografia dell'O.M.I.

Il valore unitario ottenuto è inferiore di €/m² 500,00, ossia di una percentuale pari al -37%, rispetto alla quotazione minima dell'O.M.I.. Tale percentuale di scostamento si ritiene accettabile in relazione alla particolare ubicazione degli immobili (strada di scarsa appetibilità sul mercato immobiliare commerciale in quanto, seppur ben servita da mezzi pubblici, sta subendo negli ultimi anni un rapido processo di degrado che, favorito dalla crisi del commercio, ha causato la progressiva chiusura delle attività commerciali ed una seria difficoltà di stipula di nuovi contratti di locazione delle unità immobiliari rimaste sfitte) e allo stato di obsolescenza funzionale nel quale tali immobili versano, in considerazione dei costi da sostenere per il loro adeguamento alle normative vigenti relative all'abbattimento delle barriere architettoniche. L'intervallo di rilevazione dell'O.M.I. si riferisce infatti ad uno stato di appetibilità commerciale "normale".

Pertanto, si utilizzerà, come valore unitario di mercato arrotondato, la quotazione pari a **850,00 €/m²**.

Si ricavano i valori di mercato delle unità immobiliari oggetto di stima moltiplicando la superficie commerciale per il valore unitario e pertanto si otterranno i seguenti valori:

- Sez. SNA Fg. 26 Mn. 1297 sub. 3: $m^2 37,00 \times €/m^2 850,00 = € 31.450,00$
- Sez. SNA Fg. 26 Mn. 1297 sub. 4: $m^2 39,00 \times €/m^2 850,00 = € 33.150,00$
- Sez. SNA Fg. 26 Mn. 1297 sub. 5: $m^2 39,00 \times €/m^2 850,00 = € 33.150,00$
- Sez. SNA Fg. 26 Mn. 1297 sub. 6: $m^2 37,00 \times €/m^2 850,00 = € 31.450,00$

5. CONSIDERAZIONI ESTIMALI

Sez. SNA Fg.26 Mn.1297 subb 5 e 6 - Verifica minus/plus valenza

Come precedentemente chiarito, l'unità immobiliare commerciale costituita dai subalterni 5 e 6 è attualmente locata a seguito di stipula di un contratto di locazione la cui naturale scadenza risulta prorogata, a causa di mancata comunicazione di disdetta, fino a febbraio 2025 (crf. §1.2 Utilizzo attuale).

Ai fini estimali viene pertanto verificata la minus/plusvalenza che la presenza di tale contratto determina sull'immobile. La minusvalenza o plusvalenza è determinata dalla differenza tra l'ordinario canone locativo corrente sul mercato e il canone realmente corrisposto.

| Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate - Provincia di Brescia Comune di Brescia - Fascia: Semicentrale - Zona: C2 Descrizione: VIA CORSICA, VIA CREMONA, VIA I MAGGIO, Q.RE DON BOSCO, LEONESSA | | | | |
|---|----------|--|-------|--------------|
| Tipologia edilizia | Stato | Valori di locazione (€/m ² mese) | | Netto/ Lordo |
| | | Min | Max | |
| 1° semestre 2018 | | | | |
| Negozi | Normale | 11,20 | 14,00 | Netto |
| Per la trasformazione dallo stato 'normale', cui si riferiscono le rilevazioni dell'Osservatorio relativamente all'appetibilità commerciale dei negozi, a quello 'scadente', si ritiene opportuno decrementare l'intervallo di rilevazione del 37% in relazione alla particolare ubicazione delle unità immobiliari oggetto di stima all'interno della zona O.M.I., al loro stato di accessibilità ed in considerazione delle motivazioni già espresse sul mercato delle compravendite che si ripercuotono inevitabilmente anche sui valori delle locazioni | | | | |
| Negozi | Scadente | 7,06 | 8,82 | Netto |

$$\begin{aligned} & \text{Canone di locazione unitario concordato} = \\ & = \text{canone annuo concordato} / \text{numero mesi anno} / \text{somma superfici u.i.u.} = \\ & = 6.000,00 \text{ €/anno} / 12 \text{ mesi/anno} / (45,00+44,00) \text{ m}^2 = 5,61 \text{ €/m}^2 \end{aligned}$$

I canoni mensili stabiliti dal contratto vigente per le due unità immobiliari oggetto di stima sono pertanto i seguenti:

- Sez.SNA Fg.26 Mn.1297 sub.5: $\text{m}^2 45,00 \times \text{€/m}^2 \text{ mese } 5,61 = \text{€/mese } 252,45$
arrotondato a 253,00 €/mese
- Sez.SNA Fg.26 Mn.1297 sub.6: $\text{m}^2 44,00 \times \text{€/m}^2 \text{ mese } 5,61 = \text{€/mese } 246,84$
arrotondato a 247,00 €/mese

Risulta evidente, dal confronto con i canoni di locazione ordinari rilevati per la zona, l'esistenza di un minus reddito dato dalla differenza del canone attualmente corrisposto e il canone minimo di mercato rilevato per la zona.

Si procede quindi determinando, per ciascuna unità immobiliare urbana oggetto di valutazione, il valore della minusvalenza come accumulazione all'attualità delle annualità di minor reddito fino alla conclusione del contratto di locazione, ovvero fino al 01/02/2025.

Si ottiene quanto segue:

$$\begin{aligned} & \text{Minus reddito (u.i.u. Sez. SNA fg.26 mn 1297 sub.5)} = \\ & = \text{canone minimo annuo di mercato} - \text{canone da contratto di locazione} = \\ & = (\text{€/mese } 318,00 \times 12 \text{ mesi}) - (\text{€/mese } 253,00 \times 12 \text{ mesi}) \\ & = 3.816,00 \text{ €/anno} - 3.036,00 \text{ €/anno} = \mathbf{780,00 \text{ €/anno}} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} & \text{Minus reddito (u.i.u. Sez. SNA fg.26 mn 1297 sub.6)} = \\ & = \text{canone minimo annuo di mercato} - \text{canone da contratto di locazione} = \\ & = (\text{€/mese } 311,00 \times 12 \text{ mesi}) - (\text{€/mese } 247,00 \times 12 \text{ mesi}) \\ & = 3.732,00 \text{ €/anno} - 2.964,00 \text{ €/anno} = \mathbf{768,00 \text{ €/anno}} \end{aligned}$$

Per il calcolo della minusvalenza, in considerazione della tipologia dell'immobile oggetto di stima, tenuto conto dei saggi di redditività rilevati dall'OMI per la tipologia "negozi" nella zona C2 (minimo 8,3%; massimo 9,0%) ed effettuata una verifica dei tassi di redditività caratterizzanti la zona nella quale sono ubicate le unità immobiliari oggetto di stima, si considera un saggio medio immobiliare pari al 8,7%.

Considerato che alla prossima scadenza del contratto di locazione mancano 6 anni e 3 mesi, si calcolano le seguenti minusvalenze:

Minus valenza (u.i.u. Sez. SNA fg.26 mn 1297 sub.5) =

$$\text{Minus reddito} \times \frac{q^n - 1}{r \times q^n} = 780,00 \text{ €/anno} \times \frac{1,087^{6,25} - 1}{0,087 \times 1,087^{6,25}} =$$

$$= \mathbf{3.642,71 \text{ €}}$$

Minus valenza (u.i.u. Sez. SNA fg.26 mn 1297 sub.6) =

$$\text{Minus reddito} \times \frac{q^n - 1}{r \times q^n} = 768,00 \text{ €/anno} \times \frac{1,087^{6,25} - 1}{0,087 \times 1,087^{6,25}} =$$

$$= \mathbf{3.586,67 \text{ €}}$$

I più probabili valori di mercato delle unità immobiliari attualmente locate ed oggetto della presente valutazione risultano essere, al netto delle minusvalenze calcolate, pari a:

- Sez. SNA Fg. 26 Mn. 1297 sub. 5: € 33.150,00 - 3.645,71 = € 29.504,29
- Sez. SNA Fg. 26 Mn. 1297 sub. 6: € 31.450,00 - 3.586,67 = € 27.863,33

Determinazione del valore delle unità immobiliari in riferimento allo scopo della stima

Considerato che lo scopo della stima è la determinazione del valore di mercato all'attualità da porre a base d'asta, si ritiene congruo decrementare i valori di mercato determinati del 10%.

Si ottiene pertanto quanto segue:

| | |
|------------------------------------|--|
| - Sez. SNA Fg. 26 Mn. 1297 sub. 3: | € 31.450,00 x 0,90 = 28.305 € arrotondato a € 28.000,00 (euro ventottomila/00) |
| - Sez. SNA Fg. 26 Mn. 1297 sub. 4: | € 33.150,00 x 0,90 = 29.835 € arrotondato a € 30.000,00 (euro trentamila/00) |
| - Sez. SNA Fg. 26 Mn. 1297 sub. 5: | € 29.504,29 x 0,90 = 26.553,86 € arrotondato a € 27.000,00 (euro ventisettemila/00) |
| - Sez. SNA Fg. 26 Mn. 1297 sub. 6: | € 27.863,33 x 0,90 = 25.081,50 € arrotondato a € 25.000,00 (euro venticinquemila/00) |

6. CONCLUSIONI

I beni in perizia sono quattro unità immobiliari a destinazione commerciale ubicate nel Comune di Brescia ai civici 101, 103, 105 e 107 di via Zara e catastalmente identificate alla sezione SNA foglio 26 particella 1297 subalterni 3, 4, 5 e 6 del Comune di Brescia.

Tali cespiti sono di proprietà Associazione Italiana della Croce Rossa con sede in Roma (C.F.01906810583) che, in attuazione del D.Lgs. n. 178/2012 e s.m.e.i. che ha previsto la trasformazione della "Croce Rossa Italiana" di personalità giuridica di diritto pubblico in Associazione con personalità giuridica di diritto privato, dal 1 gennaio 2018, essendo in liquidazione coatta amministrativa, si trova a dover dismettere il proprio patrimonio immobiliare.

Lo scopo della stima è la determinazione del valore di mercato delle sopra elencate unità immobiliari al fine di stabilire il prezzo da porre a base d'asta e permettere l'avvio della procedura amministrativa per l'alienazione, escludendo quindi ogni altro utilizzo della presente relazione tecnico-estimativa.

La stima è stata effettuata utilizzando il "procedimento comparativo di mercato" nel presupposto che gli immobili siano esenti da qualsiasi peso, servitù e vincoli vari (esclusi quelli urbanistici menzionati nei paragrafi 3.1.4. *Vincoli Urbanistici* e 3.2. *Servitù ed altri diritti*), e atteso che dalla documentazione acquisita e dal sopralluogo esperito in data 28/09/2018 non è emerso nulla di evidente che invalidi tale presupposto.

Sulla base delle valutazioni eseguite e delle considerazioni estimali esposte, si ritiene che i più probabili valori di mercato degli immobili all'attualità siano i seguenti:

- Unità immobiliare a destinazione commerciale ubicata in via Zara, 101 catastalmente identificata alla Sezione SNA, foglio 26 mappale 1297 subalterno 3: **€ 28.000,00 (euro ventottomila/00)**;
- Unità immobiliare a destinazione commerciale ubicata in via Zara, 103 catastalmente identificata alla Sezione SNA, foglio 26 mappale 1297 subalterno 4: **€ 30.000,00 (euro trentamila /00)**;
- Unità immobiliare a destinazione commerciale ubicata in via Zara, 105 catastalmente identificata alla Sezione SNA, foglio 26 mappale 1297 subalterno 5: **€ 27.000,00 (euro ventisettemila /00)**;
- Unità immobiliare a destinazione commerciale ubicata in via Zara, 107 catastalmente identificata alla Sezione SNA, foglio 26 mappale 1297 subalterno 6: **€ 25.000,00 (euro venticinquemila/00)**.

Brescia, 23/10/2018

Il RESPONSABILE TECNICO
Gianluca Delmonaco
(firmato digitalmente)

IL DIRETTORE PROVINCIALE
Generoso Biondi
(firmato digitalmente)

L'originale del documento è archiviato presso l'Ufficio emittente.